

Planinitiativ for regulerings sak: **STRAUME SENTRUM VEST DETALJREGULERINGSPLAN**

Datert 14.06.2022, rev. 19.01.2023

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak.

HS arealplan er engasjert av Norsk Prosjektutvikling AS og Hoxa Holding AS for å regulere deler av eiendommene gnr/bnr 37/1, 37/73 og 37/122 i Bø kommune. Planområdet berører også en del av eiendommene gnr/bnr 100/1. Grunneier på 37/122 er også tilsluttet planarbeidet.

Med planarbeidet ønskes det å legge til rette for utvikling av nye næringsvirksomheter innenfor planområdet. Planinitiativet er utformet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 – *Krav til planinitiativet*.

1. Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området avsatt til fremtidig sentrumsformål og LNFR i gjeldende kommuneplan. Det foreslås lagt til rette for ny bebyggelse for forretninger, tjenesteyting, parkering og kontorbedrifter innenfor planområdet. Det vil jobbes konkret med ulike leietagere underveis i planprosessen. På bakgrunn av dette vil det være fordelaktig med en fleksibel reguleringsplan.

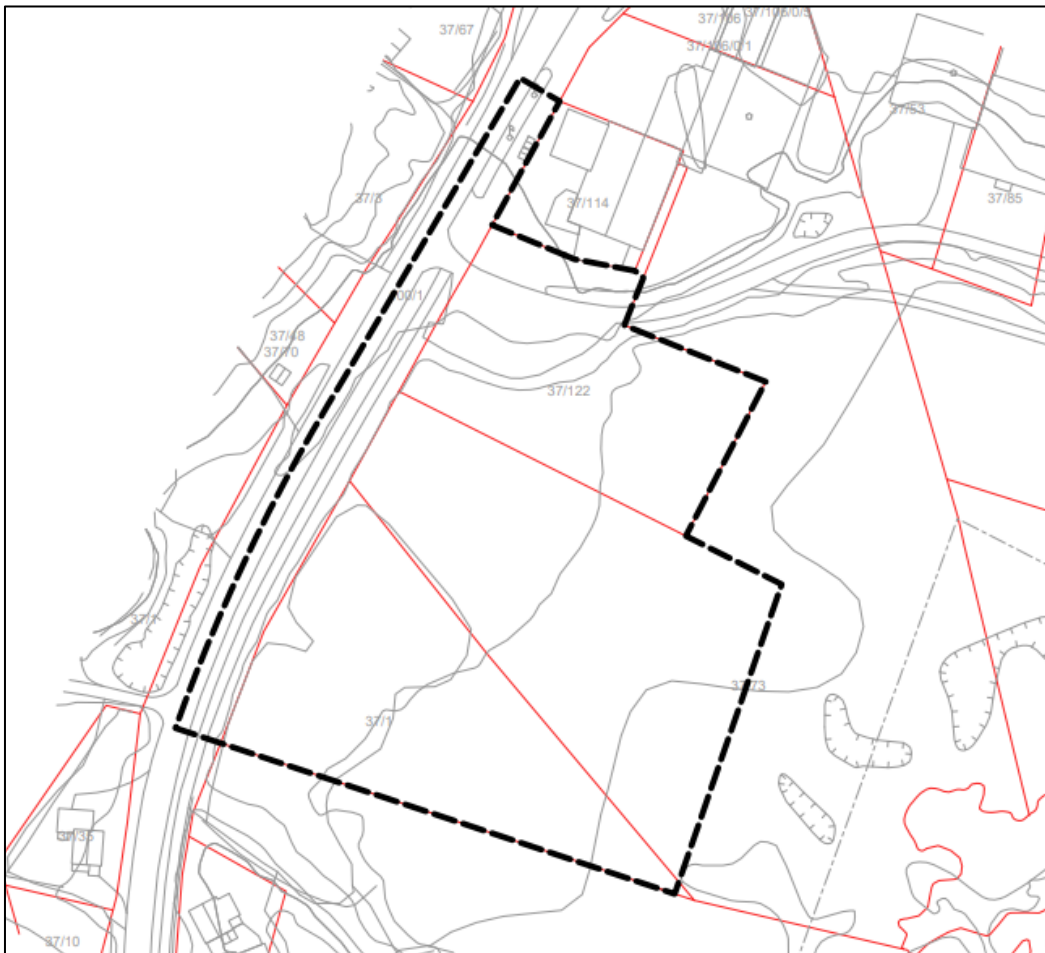
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdets beliggenhet er i Straume, som er Bø kommunes administrative sentrum. Avstanden til Bø kommunehus er 450 meter i gangavstand.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Bø, fremhevet med rød markør.

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Plangrensen omfatter selve eiendommene der nytt anlegg planlegges, i tillegg er adkomstveien og tilstøtende arealer for offentlig veiareal og frisiktsoner tatt med.



Figur 2: Forslag til plangrense er fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 13,8 daa.

Plangrensen ønskes drøftet i oppstartsmøtet med Bø kommune.

Det aktuelle området som ønskes utbygd er i dag et åpent- og ubebygget areal, bestående av eng og kratt. Området er å regne som tilnærmet flatt, med en intern høydeforskjell på cirka 3 meter, med et svakt fall mot øst. Planområdets omgivelser består i stor grad næringsbebyggelse med ulike typer formål. Det er også spredt boligbebyggelse i nærområdet til planområdet, og rundt Straume generelt.



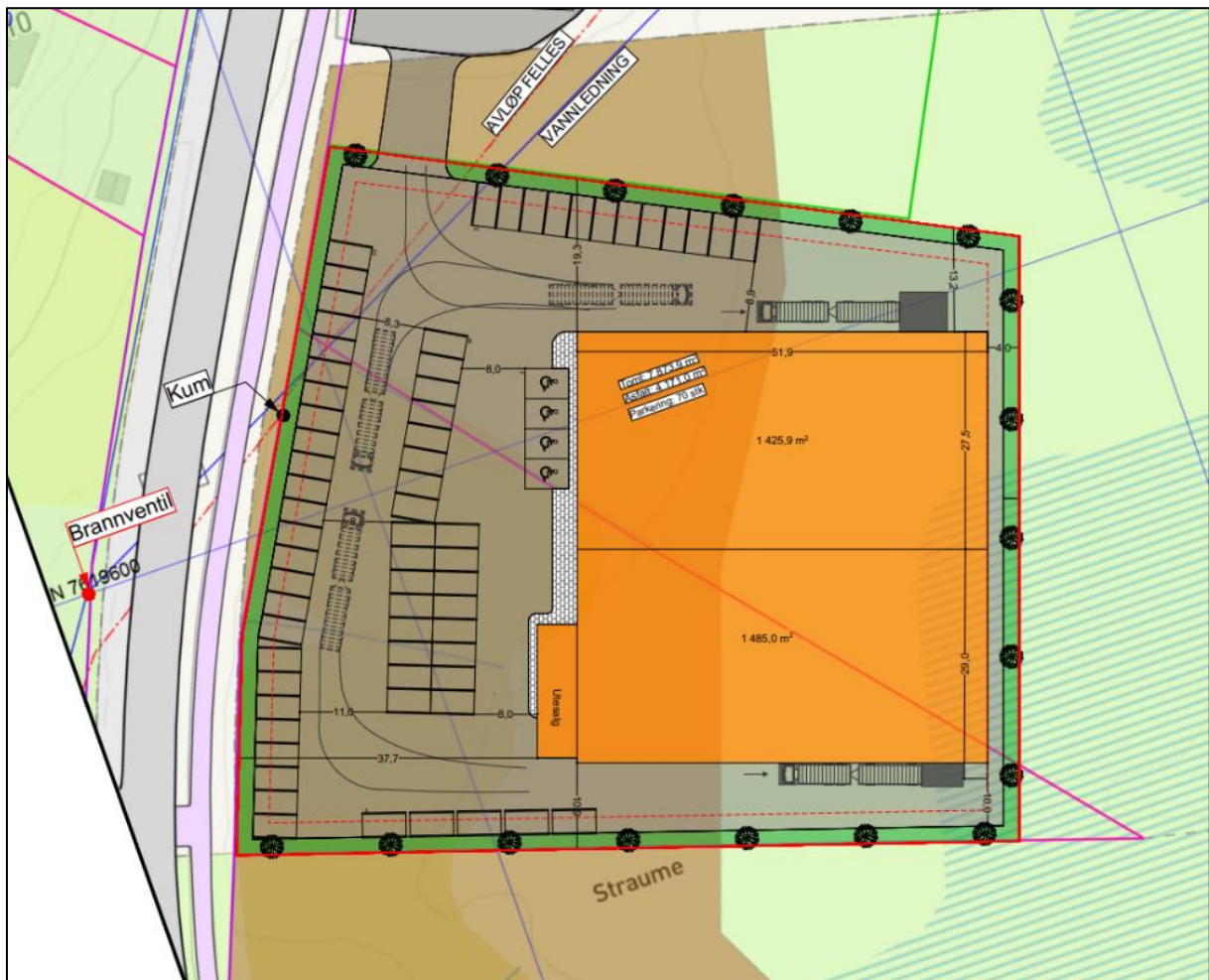
Figur 3: Flyfoto som viser nærmiljøet rundt planområdet.

Området er betjent av en kollektivholdeplass, og gangavstanden til kollektivholdeplassen «Straume» er cirka 100 meter fra byggeområdet i planområdet.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for ny næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. I forbindelse med det innledende planarbeidet er det utarbeidet en situasjonsplan som viser to forretningsbygg på 1400-1500 m², totalt cirka 3000 m² bebyggelse. Som en del av anlegget er det foreløpig inntegnet 67 parkeringsplasser, som vil benyttes i fellesskap av de to forretningene. Det er viktig å understreke at dette er ment som et foreløpig utkast. På eiendommen gnr/bnr 37/122 er det ønskelig å legge til rette for en utvidelse av dagens parkeringsplass og ladestasjoner for el.bil. Løsningene kan endres underveis i planarbeidet.

Adkomsten til planområdet foreslås å være via eksisterende avkjørsel til bensinstasjonen mot nord. Det vil sikres gode tilpasninger til eksisterende bebyggelse og veianlegg i området.



Figur 4: Situasjonsplan som viser hvordan området kan utvikles (SH Prosjekt AS). Situasjonsplanen ligger vedlagt planinitiativet i et mer lesbart format.

Vei og renovasjon

Adkomsten til planområdet foreslås å være via eksisterende avkjørsel, på eiendommen gnr/bnr 37/122. Ved behov vil det gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å sikre at fremtidige veianlegg er utformet i tråd med Statens vegvesenes håndbøker.

Normalt løses renovasjon for denne typen virksomheter gjennom private ordninger, med renovasjonsanlegg egne containere for den enkelte virksomhet, ofte som en del av varemottaket. Hvordan renovasjon skal behandles og håndteres, vil avklares i samråd med de ansvarlige i Bø kommune.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I situasjonsplanen er det inntegnet to forretninger i ett felles bygg, med hvert sitt varemottak og 67 parkeringsplasser på deling. Endelig byggehøyde er ikke fastsatt, men bebyggelse i et område som dette, kan typisk nok oppføres i inntil 2-3 etasjer. Dette vil vurderes mer grundig i planarbeidet.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket innebærer etablering av ny næringsbebyggelse i et etablert område, i tilknytning til beslektet arealbruk og boligområder. Det vil derfor ligge godt til rette for at brukere kan ankomme området ved hjelp av sykkel, gange eller kollektiv transport.

Et skjerpet reglement, med blant annet krav om tilrettelegging for elektriske biler og nyere byggeteknisk forskrift vil bidra til å sikre at prosjektet gjennomføres med strenge krav og høy kvalitet. Byggeteknisk forskrift ivaretar også nødvendige krav til universell utforming.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området som ønskes utviklet, består i hovedsak av gress/eng. Det er ikke kjent at arealet benyttes til jordbruksformål. Straume utgjør en del av et større flatt landskap, bestående av løsmasser og forvittringsmaterialer som ligger mellom omkringliggende fjellpartier. På et flyfoto over Straume vil man kunne se området i stor grad består av bebyggelseskonsentrasjoner, mindre skogsklynger og dyrka mark.



Figur 5: Deler av planområdet i dagens situasjon.

Planområdet er slakt skrånende, med en intern høydevariasjon på cirka 3 meter, med laveste- og høyeste punkt henholdsvis 1 og 4 meter over havet. Planområdet og tettstedet Straume er omgitt av spredte fjellpartier. Selve planområdet er ubebygget, men grenser inntil- og representerer en videreutvikling av dagens sentrumsområde. Planområdet og tilgrensende bebyggelse med bensinstasjon og bilforretning, utgjør en liten næringsklynge. Planlagte tiltak vil forsterke opplevelsen av området som et lokalt næringsknutepunkt. Ved behov må kotehøyden på tomten reguleres, slik at det ikke oppstår problemer ved ekstraordinær høy vannstand.

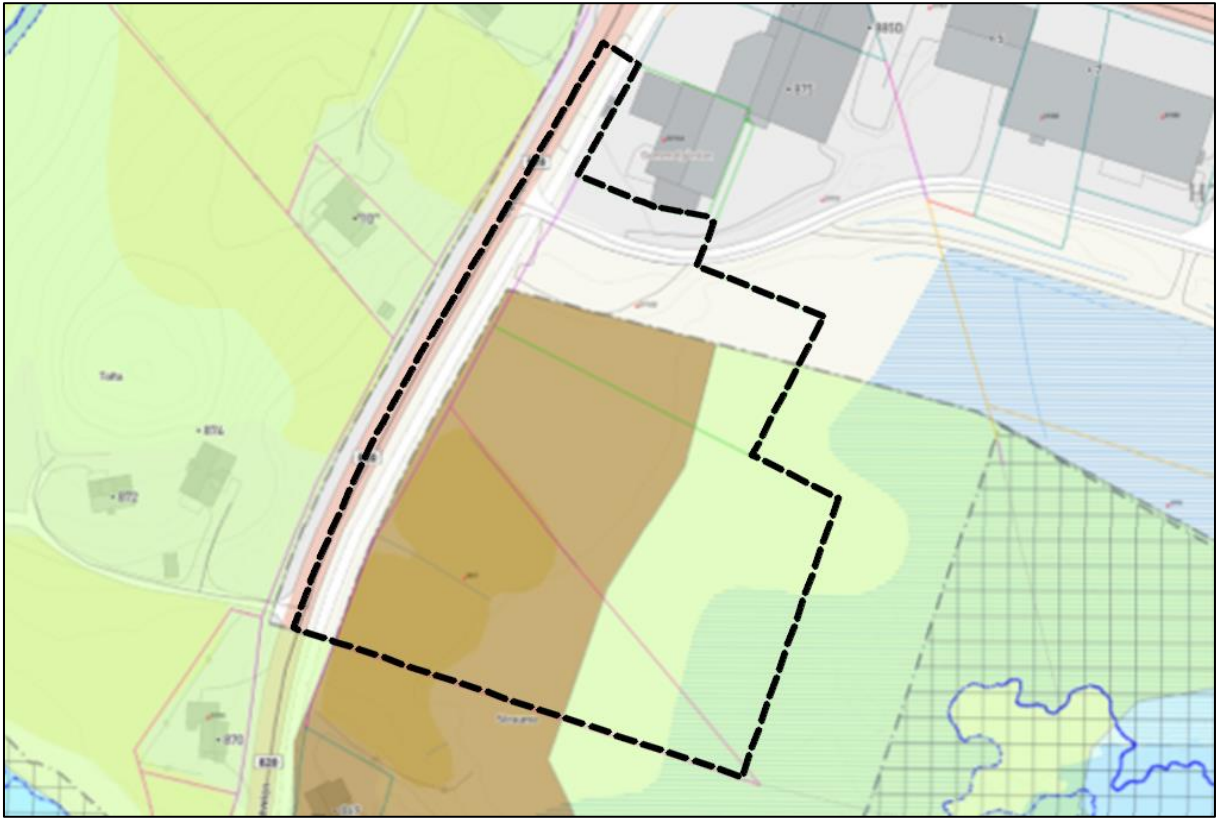
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er avsatt til fremtidig sentrumsformål og LNFR. I neste figur er planområdet vist sammen med gjeldende kommuneplan.

Planlagte tiltak er i tråd med formålet sentrumsformål, som åpner for en ulike typer etableringer/underformål. LNFR-formålet åpner imidlertid ikke for bebyggelse, slik det planlegges for. Dette er nærmere vurdert i kapittel 8 og i vedlagt KU-notat.

Kommuneplanen har supplerende bestemmelser som vil gjøres gjeldende for dette planområdet.

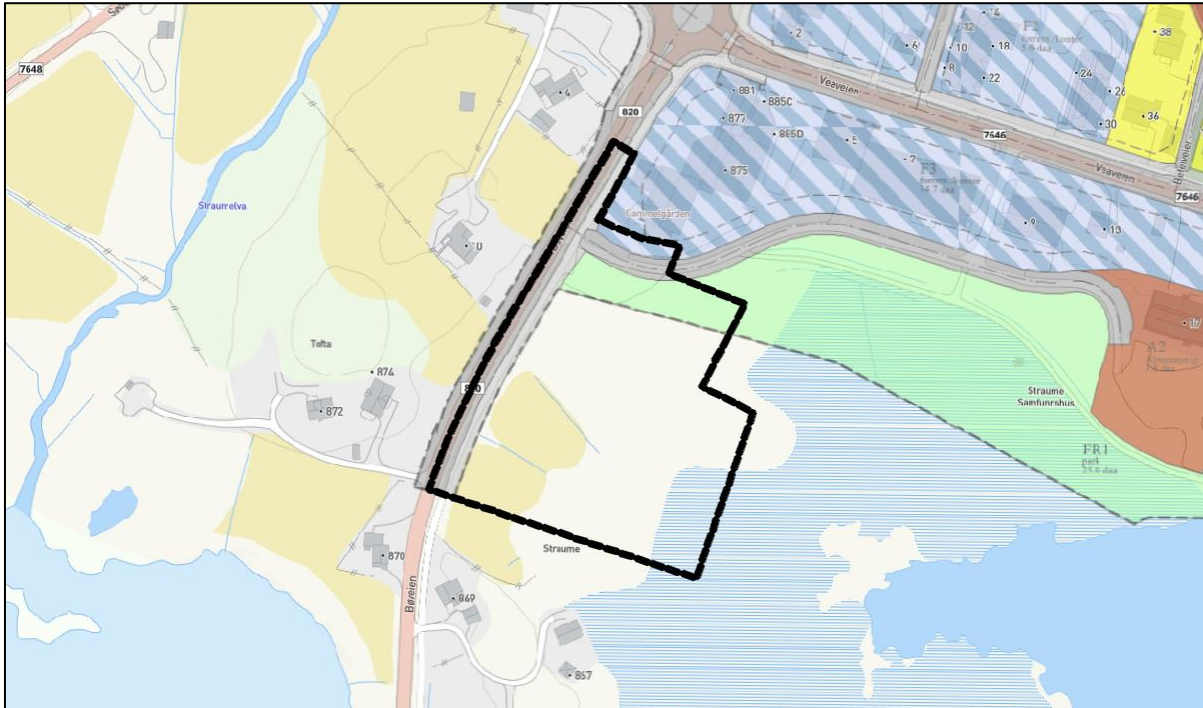


Figur 6: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

Det skal også legges til at lengst øst i planområdet, er det lagt inn et ekstra areal/belte med 10 meters bredde i nord-sydlig retning, sammenlignet med utstrekningen til bebyggelsen vist i situasjonsplanen. Dette er for å sikre eventuell vernesone/buffer utenfor regulert bebyggelse.

Reguleringsplan

Hoveddelen av planområdet er uregulert. Imidlertid inngår eiendommen gnr/bnr 37/122 i gjeldende reguleringsplan for Straume (planID 199701). Dette arealet er tatt med for å sikre tilkomst til planområdet via eksisterende avkjørsel. Den foreslåtte avkjørselen vil berøre et areal regulert til Park. Formålet park åpner i utgangspunktet ikke for etablering av veiarealer. Imidlertid vurderes det å være et bedre alternativ å legge opp til én felles avkjørsel, snarere enn å etablere enda en ny avkjørsel til Bøveien, fra planområdet.



Figur 7: Plangrensen sammen med gjeldende reguleringsplaner.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturverdier

Ifølge Miljødirektoratets kartportal og miljostatus.no, det er det ikke registrert noen enkeltnaturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Imidlertid inngår en del av planområdet delvis i et registrert leveområde for arter, *Saltvatnet*. Saltvatnet dekker et stort område, på hele 1087 daa., og dette må derfor regnes som en veldig upresis registrering. Ifølge naturbasen er dette et område for Andefugler, Vade-, måke- og alkefugler. Dette er imidlertid ikke prioriterte arter.

Som nevnt berøres kun en del av planområdet av Saltvatnet, og er i utkanten av det registrerte området. På bakgrunn av dette er det grunn til å anta at det foreslåtte prosjektet ikke kommer i konflikt med det registrerte leveområdet.

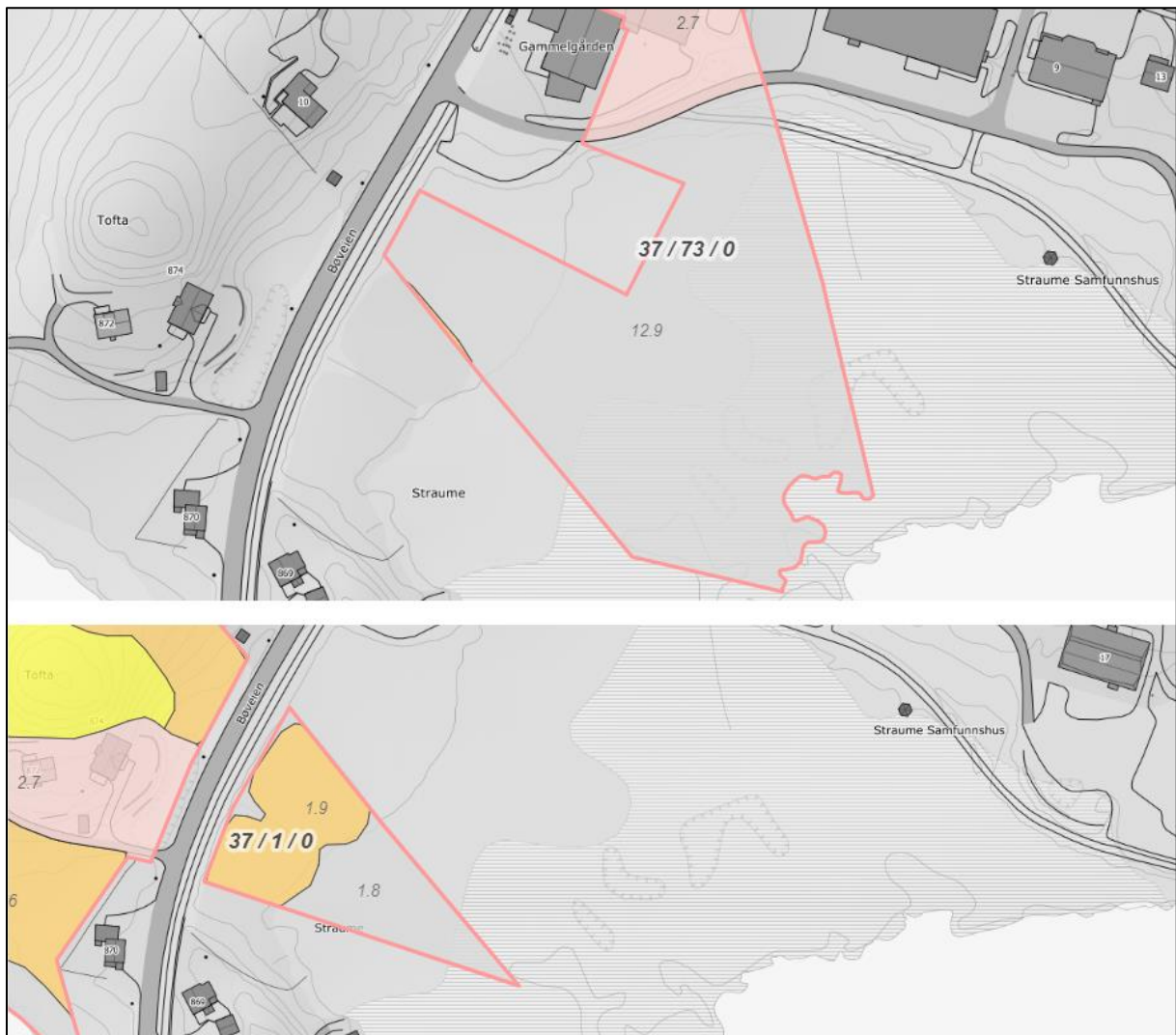
Dette vil vurderes- og belyses nærmere i et fremtidig reguleringsplanforslag.

Kulturminner

Ifølge Miljødirektoratets kartportal og miljostatus.no, er det ikke registrert noen kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er registrert et kulturminne nordvest/utenfor planområdet, men planlagte tiltak vil derfor ikke komme i konflikt med dette.

Kommuneplanens arealdel

En del av planområdet er avsatt til LNFR – «areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». LNFR åpner i utgangspunktet ikke for etablering av handelsvirksomhet. Imidlertid er mesteparten av arealet som inngår i dette formålet, kategorisert som «annet markslag» i Nibios gårdskart. Det indikerer at det aktuelle arealet ikke inngår som en del av et verdifullt jordbruksareal.



Figur 8: Utklipp fra Nibios gårdskart. Planområdet berører arealer anvist som annet markslag (grå farge) og fulldyrka jord (oransje farge). Nibio kan ikke vise gårdskart for flere eiendommer samtidig, derfor vises to kartutsnitt i figuren.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I forbindelse med planprosessen vil det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn vedrørende potensiell fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig, og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet.

Utvikling av areal til nye næringsvirksomheter kan generere en trafikkøkning i dagens kjøreveisystem. Dette vurderes imidlertid å ha liten påvirkning på den totale trafikkbelastningen i området. Imidlertid vil tiltaket representere en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statsforvalteren, Vegvesen og Nordland Fylkeskommune skal alltid varsles. I tillegg er det flere andre nasjonale og regionale interessegrupper som skal varsles, for eksempel Norges vassdrag- og

energidirektorat og Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap. I selvsagt skal naturligvis også aktuelle naboer varsles.

Dette vil avklares i samråd med Bø kommune.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil først få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også da kunngjøres oppstart i lokalavisen. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom ingen innsigelser foreligger, ligger det til rette for sluttbehandling i Kommunestyret etter høringen.

Senere kan man også innhente aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede eller gå inn på www.boe.kommune.no.

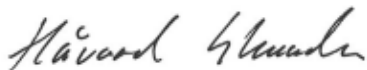
12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er gjort en vurdering om hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Forslagsstillers vurdering er at slikt krav ikke utløses. Se eget notat.

13. Vedlegg

- KU-notat, datert 24.05.2022
- Løsningsforslag. 18.02.2022

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

Daglig leder, arealplanlegger

41676496